

**ACUERDO LABORAL
SOBRE
EL REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS
VIVIENDA DE EMPLEADOS**
14 de septiembre de 2006

ACUERDO LABORAL DEL REGLAMENTO DE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS DE VIVIENDA PARA EMPLEADOS

En aplicación de los artículos 62 y 63 del E.E.C.A., se desarrolla el presente Reglamento de Concesión de Préstamos para adquisición de vivienda habitual de los empleados de UNICAJA, que se concederán con arreglo a las siguientes normas, basadas en lo que regula el actual Convenio Colectivo y los acuerdos laborales vigentes, que podrán ser modificados, en todo o en parte, por lo que, en su caso, puedan establecer futuros Convenio Colectivos u otros acuerdos con la representación sindical.

Artículo 1º.-

Podrán solicitar el préstamo para la adquisición de vivienda habitual contemplado en este Reglamento los empleados fijos en activo, una vez superado el período de prueba en la Entidad, o aquellos empleados a quienes se les reconozca en su contrato de trabajo la antigüedad exigida a estos efectos.

En el supuesto de que la vivienda a adquirir estuviese gravada con una hipoteca de la Caja, bien sea por compra del empleado de una promoción financiada por Unicaja, o por otro tipo de hipoteca de Unicaja, no se obligará a la cancelación de dicha hipoteca, sino que se efectuará la novación o modificación correspondiente al objeto de adaptarla a las condiciones pactadas para los empleados.

A solicitud del empleado, se podrá autorizar la modificación del tipo de interés de un préstamo hipotecario libre formalizado en la Caja con destino a la adquisición de vivienda habitual, así como en una subrogación de hipoteca de otra Entidad con la misma finalidad, al objeto de adaptar tales operaciones a las condiciones pactadas para los préstamos de vivienda empleados, siempre y cuando el plazo e importe de las operaciones objeto de modificación no excedan de los límites establecidos en este Reglamento.

Se podrá autorizar la citada modificación en los siguientes supuestos:

- a) El empleado adquirió la vivienda antes de ser fijo o tener superado el periodo de prueba, y a la fecha de la solicitud ya ha cumplido dichos requisitos.
- b) La vivienda se compró antes de ser empleado de Unicaja.
- c) La vivienda está situada a más de 50 km. del centro de trabajo del empleado.
- d) En el momento de la compra de la vivienda habitual tenía otra vivienda de su propiedad y el Reglamento no lo permitía.
- e) Concurrencia de otras circunstancias excluidas en el anterior Reglamento, previo estudio, análisis y, en su caso, aprobación por la Comisión de Préstamos de Vivienda para los Empleados.

Las circunstancias indicadas deberán ser justificadas documentalmente por el empleado a Unicaja, debiendo acreditarse igualmente que la finalidad del préstamo continúa adecuándose a lo establecido en este Reglamento.

El préstamo se podrá solicitar para la compra de la vivienda habitual, aunque el empleado ya posea otra vivienda de su propiedad, sin necesidad de vender ésta.

Durante la vigencia del préstamo, la Caja se reserva el derecho a efectuar comprobaciones, a fin de garantizar que la vivienda se destine a los fines expuestos en el presente Reglamento.

Artículo 2º.-

La cantidad máxima a conceder será la que resulte del valor de la vivienda incrementado en los gastos inherentes a la adquisición de la misma, que deberán ser suficientemente justificados. Dicha cantidad máxima no podrá sobrepasar, en ningún caso, el valor tasado por la sociedad de tasación designada por Unicaja, ni el importe de cinco anualidades, considerando éstas integradas por los conceptos señalados en el artículo 40 del presente Convenio Colectivo que le puedan corresponder más el de ayuda familiar. De ser de aplicación este segundo límite, prevalecerá como cuantía mínima que tiene derecho a solicitar el empleado la que se establezca por convenio colectivo.

Transitoriamente, y hasta la publicación del convenio colectivo para el año 2007 y siguientes, dicha cuantía mínima no será inferior a 150.000,00 euros, quedando facultada la Caja para aplicar la cuantía que establezca el citado convenio a partir del momento de su publicación.

Si, en el momento de concesión del préstamo, no se conociera el importe de los gastos inherentes a la adquisición de la vivienda, se estimarán en el 8 por ciento del precio de la compra.

La financiación regulada por este Reglamento, excepcionalmente, podrá extenderse al importe de los garajes y los trasteros, siempre y cuando formen parte de la misma división horizontal, quedando excluidos los terrenos no edificables, zonas ajardinadas, deportivas o de recreo, anejos como piscinas, pistas de tenis, etc.

En caso de matrimonio entre empleados, o de constitución de pareja de hecho debidamente inscrita en el registro oficial creado a tal fin, ambos podrán solicitar el préstamo, no pudiendo sobrepasar éste el valor de la vivienda que se adquiere, más los gastos inherentes al mismo (siempre dentro del límite del valor tasado), no sobrepasando, en ningún caso, el importe conjunto de cinco anualidades correspondientes a cada empleado, considerando éstas integradas por los conceptos señalados, con el mínimo establecido en el artículo 2º.

Artículo 3º.-

La financiación regulada en este Reglamento podrá aplicarse a la adquisición de viviendas antiguas para su rehabilitación, siempre que las obras a realizar incluyan elementos estructurales, debiendo aportarse el proyecto de ejecución de obras.

Artículo 4º.-

El tipo interés será variable, permaneciendo fijo durante cada semestre natural, y será equivalente al 70% del Euríbor, o índice que lo sustituya. Sin perjuicio de lo anterior, operarán como límites máximo y mínimo los tipos del 5,25% y del 1,50%, respectivamente.

El plazo de devolución de los préstamos que se formalicen será de 35 años como máximo, si bien dicho plazo no podrá superar en ningún caso la edad de 70 años del empleado. Todo ello sin perjuicio de la facultad del empleado de anticipar la amortización del préstamo.

En el supuesto de los préstamos destinados a la construcción de vivienda habitual o a su adquisición para rehabilitarla, el empleado podrá optar por solicitar un periodo máximo de carencia de dos años en el pago del capital, que serán computados dentro del plazo total de amortización solicitado.

Artículo 5º.-

Para la determinación del tipo de interés aplicable, se tomarán como referencia los tipos publicados en el BOE por el Banco de España como “referencia interbancaria un año” (Euríbor), correspondientes al mes de octubre del año anterior (publicado en noviembre), y al mes de abril (publicado en el mes de mayo).

Las revisiones del tipo de interés aplicable se efectuarán en los meses de enero y julio de cada año.

Artículo 6º.-

El valor de la vivienda a efectos de la concesión del préstamo será el que resulte de la tasación efectuada por la sociedad de tasación que designe la Caja. La vivienda deberá ser ocupada por el empleado, o sus familiares en primer grado de consanguinidad, en un plazo de seis meses a partir de su adquisición o entrega de las llaves, salvo causas plenamente justificadas, a juicio de la Comisión de Préstamos de Vivienda para los Empleados.

Para que la solicitud de préstamo sea admitida a estudio, se requerirá la presentación previa de la siguiente documentación:

- Solicitud de Préstamo editada por terminal (Mod. 04.01.0)
- Impreso de solicitud de préstamo de Recursos Humanos cumplimentado y firmado.
- Fotocopia de la última nómina.
- Nota simple actual y estado de cargas, expedida por el Registro de la Propiedad.
- Contrato privado de Compraventa.
- Declaración jurada de bienes.
- Tasación individual emitida por Perito Tasador de la Sociedad que la Caja indique.
- Listado de productos de activo (vivos y cancelados).
- Carta de compromiso de adquisición de la vivienda habitual.
- Fotocopia del DNI-NIF.
- Carta autorizando a Unicaja a tramitar a través de Gestor Administrativo o personas designadas directamente por ésta la correspondiente Escritura de compraventa e hipoteca y su inscripción en el Registro de la Propiedad, permitiendo la retención estimada para cubrir los gastos de dichos tramites.

- Certificado de inscripción del empleado en el censo de la población donde radique la vivienda, que deberá aportarse en los seis meses siguientes a la fecha de formalización del préstamo.

Si se trata de viviendas a construir por el solicitante o adquiridas para su rehabilitación, deberá presentarse además:

- Proyecto de ejecución de obras o rehabilitación visado por el Colegio de Arquitectos.
- Contrato de ejecución de obras suscrito con empresa solvente.
- Fotocopia de la Licencia Municipal de Obras.

En estos casos, se dispondrá del importe del préstamo de la siguiente forma:

- 1) Hasta el 30 por ciento del importe aprobado, coincidiendo con la fecha de firma de la correspondiente escritura del préstamo, de así solicitarlo el empleado, y si el valor de tasación del solar o de la obra ejecutada así lo permite.
- 2) Hasta el 90 por ciento del valor del préstamo, durante la ejecución de las obras, mediante certificaciones de obra, verificadas por personal técnico de la Caja.
- 3) Y el resto, hasta el 100 por cien del importe concedido, a la obtención de la licencia de primera ocupación.

En el supuesto de que el proyecto de construcción o rehabilitación no hubiera concluido en la fecha prevista, o no se obtenga la licencia de primera ocupación, el préstamo se considerará vencido anticipadamente y será exigible inmediatamente, salvo que exista causa mayor, que será examinada por la Comisión de Préstamos de Vivienda para los Empleados.

Artículo 7º.-

La devolución del capital más los intereses del préstamo se efectuará mediante cuota mensual señalada por la Entidad, según el cuadro de amortización que se entregará a la concesión del mismo, formalizándose la operación mediante la aportación de garantía hipotecaria y previa certificación acreditativa de encontrarse la vivienda que se adquiere libre de cargas.

Artículo 8º.-

Se crea una Comisión mixta para estudio y análisis de las solicitudes de préstamos para adquisición de vivienda. Esta Comisión estará constituida por un representante de la Caja y uno por cada Organización Sindical que haya obtenido, al menos, un 10% de los representantes de los trabajadores en las últimas elecciones sindicales celebradas, en el ámbito de Unicaja y que, además, haya suscrito el presente Reglamento. El representante de la Caja en la Comisión de Préstamos de Vivienda para los Empleados dispondrá de un voto más que los que puedan emitir la totalidad de los miembros de la representación sindical.

La solicitud del préstamo, junto con la documentación requerida, se presentará a la Comisión de Préstamos de Vivienda para los Empleados para su análisis. Esta Comisión elevará una propuesta de resolución a la Dirección de Recursos Humanos, la cual deberá resolver en el plazo de 45 días hábiles, salvo causa justificada, contados desde el día de la presentación de la solicitud, con los requisitos exigidos por la Comisión de Préstamos de Vivienda para los Empleados.

Artículo 9º.-

Si excepcionalmente el préstamo se concediese con garantía personal, será indispensable concertar con una Entidad Aseguradora, elegida por el empleado y aceptada por la Caja, una póliza de seguro de amortización del préstamo en los casos de fallecimiento e incapacidad total, a favor de la Caja. Dicho seguro deberá cubrir el pago del capital asegurado pendiente de amortización en cada momento y deberá mantenerse en tanto subsista la vigencia del préstamo. La Caja podrá concertar una póliza de seguro colectiva, con el fin de reducir la prima a pagar por el asegurado.

Cuando la garantía sea hipotecaria, este seguro será optativo para el empleado.

Artículo 10º.-

Si el préstamo se concediese con garantía hipotecaria, en el caso de fallecimiento del prestatario, sus herederos (cónyuge e hijos) continuarán disfrutando del préstamo en idénticas condiciones que si viviese el titular, hasta que el menor de los hijos del matrimonio (si lo hubiere) cumpliera los 25 años, en cuyo caso el importe pendiente se trasladaría a un préstamo en las condiciones preferenciales usuales en la Entidad.

Artículo 11º.-

En los casos de excedencia del empleado, voluntaria o forzosa, las condiciones del préstamo no sufrirán modificación, salvo la garantía y forma de amortización, que serán fijadas por la Caja.

Artículo 12º.-

Se considerarán causas de vencimiento anticipado del préstamo la venta, el arrendamiento o la hipoteca de la vivienda sin autorización expresa de la Caja, así como el despido del empleado.

En el supuesto de la extinción de la relación laboral por causa de renuncia o la no reincorporación por cualquier causa desde una situación de excedencia, la Caja aplicará las condiciones establecidas para los préstamos ordinarios.

En caso de adjudicación a terceros, en virtud de procedimiento judicial, la Caja considerará vencido el préstamo en su totalidad y tendrá derecho a exigir su cancelación inmediata.

En los supuestos de separación judicial, con disolución de la sociedad de gananciales, o de divorcio, o de división de la cosa común o extinción del condominio para los pro indivisos de las parejas de hecho inscritas en los registros oficiales instituidos a tal fin, y siempre y cuando se pueda documentar fehacientemente, se realizan dos consideraciones:

1.- El empleado podrá solicitar el préstamo vivienda para comprar, a su excónyuge o copropietario, la parte que éste posea de la vivienda habitual, siempre y cuando el empleado establezca su residencia en ella. El importe a conceder será el menor de entre el fijado en la sentencia de separación, divorcio o división de la cosa común, y los mínimos fijados en el presente Reglamento. En el caso de que el empleado tenga en ese momento vigente el préstamo de convenio, podrá solicitar la ampliación del capital en los mismos términos.

2.- Si en la sentencia se adjudicase a su excónyuge o expareja la vivienda objeto del préstamo y a éste le correspondiese el pago del capital pendiente a amortizar, la Caja podrá considerarlo renovado, modificando el tipo de interés por el vigente establecido para los préstamos ordinarios. No obstante, si el referido pago le correspondiese al empleado, el tipo de interés no se alterará, siempre que se establezcan las garantías que se consideren necesarias para cada caso.

Artículo 13º.-

No podrán coexistir varios préstamos vivienda de un empleado al mismo tiempo.

Los empleados podrán solicitar un segundo préstamo de vivienda, aun habiendo disfrutado de uno anteriormente, siempre que se destine a la compra de la vivienda habitual. El importe a conceder será el que resulte de la diferencia entre el precio de adquisición de la nueva vivienda y el valor de tasación o valor de venta (el mayor de los dos) de la actual, más el capital pendiente de amortizar en su caso, incrementado en los gastos inherentes a la adquisición de la misma, que deberán ser suficientemente justificados, no sobrepasando, en ningún caso, el importe de 5 anualidades, con el mínimo establecido en el artículo 2º.

Excepcionalmente, en casos de necesidades perentorias y plenamente justificadas, se podrá optar a un préstamo excepcional para la reparación o cambio de la vivienda habitual de trabajador. La Comisión de Préstamos de Vivienda para los Empleados estudiará e informará estas solicitudes, apreciando como necesidades justificadas sólo las siguientes:

- La destrucción total o parcial de la vivienda habitual causada por siniestros catastróficos no generalizados.
- Desperfectos en la vivienda que le impidan reunir las mínimas condiciones de salubridad, higiene o seguridad imprescindibles para su habitabilidad.
- Circunstancias críticas familiares que requieran un especial acondicionamiento de la vivienda.

En ningún caso podrá concederse este préstamo excepcional para financiación de obras de reforma u ornato, mejoras, mantenimiento de las instalaciones o rehabilitación de la vivienda habitual, así como cualquiera otro motivo no previsto en los anteriormente especificados.

El importe del préstamo excepcional a conceder se determinará de la siguiente forma:

* En los supuestos que exijan la compra de una nueva vivienda habitual, el importe máximo a conceder será el valor de tasación de la misma, siempre que no sobrepase el límite de las cinco anualidades, con el mínimo establecido en el artículo 2º.

* En los casos de reparación o acondicionamiento de la vivienda habitual, el importe máximo a conceder será el valor de tasación del coste de la reparación, siempre que no sobrepase el importe que resulte de restarle al límite de cinco anualidades, con el límite mínimo establecido en el artículo 2º, el capital pendiente de amortizar del anterior préstamo vivienda.

Artículo 14º.-

El Departamento de Recursos Humanos realizará cuantos trámites y gestiones sean precisas, hasta que la operación sea concedida, entregándose posteriormente a Administración de Operaciones de Activo, que efectuará el otorgamiento, administración, control e inscripción de la correspondiente escritura de compraventa e hipoteca en el Registro de la Propiedad, requisitos éstos imprescindibles para el abono del préstamo concedido.

Asimismo, el empleado autorizará a la Caja a retener la cantidad que se estime precisa del importe del préstamo para atender al pago de los gastos que se originen al realizar todos los trámites necesarios, inclusive a través de un Gestor Administrativo o persona que la Caja designe. Si la vivienda adquirida estuviese gravada con alguna carga, la Caja podrá retener del principal a abonar el importe de la liquidación de los préstamos garantizados con aquélla, con el fin de cancelar la misma por cuenta del empleado.

Todos los gastos de constitución de estos préstamos, modificación o cancelación de hipoteca y, en general, cuantos se deriven de la realización de actos y formalización de documentos exigidos por este Reglamento serán de cuenta del empleado sin excepción alguna.

*

*

*